

BEBAUUNGSPLAN

DER STADT SCHWANDORF FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER
REGENSBURGER STRASSE UND DER OHMSTRASSE

MASSTAB 1 : 1000

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG (ENTWURF)

FLUR-NR.: 579/8 (TEILBEREICH), 583, 583/2, 586/2, 586/3, 634,
634/2 (TEILBEREICH), 694/14, 697, 697/2, 697/3, 698, 698/1, 698/2,
698/3, 698/4, 699.

ERGÄNZT UND GEÄNDERT ZUR
GENEHMIGUNGSFÄHIGEN PLANFASSUNG

DIPL. - ING. (FH) JOHANN KRÄMER, ARCHITEKT
WACKERSDORFER STRASSE 1, 8460 SCHWANDORF, TEL. 09431/42312

DATUM	ERGÄNZT	GEÄNDERT
24. 11. 1987	06. 06. 88 U. 23. 05. 89	06. 06. 88 U. 13. 12. 88

Aufgrund des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern sowie der Bayerischen Bauordnung erläßt die Stadt Schwandorf folgende

S a t z u n g

§ 1

Bebauungsplan

Der Plan vom 24.11.1987 mit Änderungen vom 06.06.1988 und 13.12.1988 sowie Ergänzungen vom 06.06.1988 und 23.05.1989 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke mit den jetzigen Flurstücksnummern: 579/8 (Teilbereich), 583, 583/2, 586/2, 586/3, 634, 634/2 (Teilbereich), 696/14, 697, 697/2, 697/3, 698, 698/1, 698/2, 698/3, 698/4 und 699 der Gemarkung Schwandorf.

§ 3

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung mit Ausnahme eines Teilbereiches an der Regensburger Straße, das als Mischgebiet nach § 6 der BauNVO ausgewiesen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in beiden Gebieten durch die Geschoßflächenzahl von 0,8 und die Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt, soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen bzw. aus der Einhaltung von notwendigen Abstandsflächen für die benötigten Grundstücksflächen nicht geringere Werte ergeben.

Die Zahl der im Plan ausgewiesenen Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind bis zu einer maximalen Nutzfläche von 50 qm zulässig.

§ 4

Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

§ 5

Abstandsflächen

Soweit sich aus der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen, der zulässigen Zahl der Vollgeschoße und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 3 der BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein. Vor notwendigen Fenstern ist ein Lichteinfallswinkel von höchst. 45 Grad zur Waagrechten (in Höhe der Fensterbrüstung) einzuhalten. Die Auflagen des Kreisbrandrates bezüglich des abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen.

§ 6

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

Gewächshäuser und Pergolen bis zu einer Grundfläche von 10 qm und einer Firsthöhe bis 2,75 m können zugelassen werden.

Grundstücksflächen, die mit ihrem Geländeneiveau unter den Höhen der geplanten und vorhandenen Erschließungsstraßen liegen, sind auf das Straßenniveau aufzuschütten.

§ 7

Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern gemäß der dargestellten Regelquerschnitte auszuführen. Die Erdgeschoßhöhe darf maximal 0,80 m und die Traufhöhe maximal 7,00 m über Gelände- bzw. Straßenniveau liegen.

Als Dacheindeckungsmaterial sind naturrote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Die Fassaden sind zu verputzen und mit einem hellen Farbton zu streichen. Die teilweise Verwendung von Sichtbeton, Ziegel-, Holz- oder Plattenverkleidungen ist im Rahmen der architektonischen Gliederung der Gebäude zulässig.

Die im Plan angegebenen Firstrichtungen der Hauptgebäude sind einzuhalten. Dachüberstände sind zulässig am Ortgang bis 50 cm und an der Traufe bis 70 cm. Dachgauben mit einer Ansichtsfläche bis zu 2 qm sind zulässig. Sie müssen einen Abstand zum Ortgang von mind. 2,50 m und untereinander von mind. 0,90 m haben. Dachgauben und liegende Dachflächenfenster dürfen innerhalb einer Dachfläche nicht kombiniert werden. Antennen sind - wenn empfangstechnisch möglich - unter Dach unterzubringen.

§ 8

Schallschutzmaßnahmen

Für Wohngebäude, die im Gebiet zwischen Regensburger Straße und Nansensstraße/Hertzstraße liegen, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Fenster zu Schlaf- bzw. Kinderzimmern sollten nicht an der jeweiligen Gebäudeostseite angeordnet werden. Läßt sich dies bei der Grundrißgestaltung nicht realisieren, sollten diese Fenster mind. der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 entsprechen. Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse sollte die Dachhaut so isoliert werden, daß mind. ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von 30 dB erreicht wird.

§ 9

Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Mischsystem erschlossen. Niederschlagswässer von Dächern, Wohnstraßen, Grundstückszufahrten und Gehwegen sind, soweit möglich, über Sickeranlagen dem Grundwasser zuzuführen.

§ 10

Werbeanlagen

a. Allgemeines Wohngebiet:

Werbeeinrichtungen sind nur straßenseitig an Außenwänden und Einfriedungen bis zu einer Fläche von 0,5 qm je Anwesen zulässig. Leuchtreklamen sind unzulässig.

b. Mischgebiet:

Werbeeinrichtungen sind nur straßenseitig an Außenwänden bis

§ 11

Bepflanzungen, Einfriedungen

Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Eine Befestigung der Freiflächen ist nur zur Schaffung von Stellplätzen und ordnungsgemäßen Zufahrten und Zugängen zulässig. Die Befestigungen sollten wasserdurchlässig ausgeführt werden. Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m über Gehsteig bzw. Gelände nicht überschreiten.

Die Grenze zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet ist möglichst durchgehend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Öffentliche Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten. Mit einer entsprechenden Planung und Gestaltung sollte ein Garten- oder Landschaftsarchitekt beauftragt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der gekennzeichneten Fläche ein Kinderspielplatz anzulegen.

§ 12

Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 13

Verfahrensvermerke und Inkrafttreten

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 07.10.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das "Gebiet zwischen der Regensburger Straße und der Ohmstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.01.1988 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die öffentliche Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.01.1988 bis 12.02.1988 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.1988 bis 02.09.1988 öffentlich ausgelegt.
4. Der geänderte und ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut vom 15.06.1989 bis 14.07.1989 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt Schwandorf hat mit Beschluß des Stadtrats vom 10.10.1989 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.05.1989 als Satzung beschlossen.
6. Die Regierung hat mit Schreiben vom 11.12.1989 Nr. 220-4622 SAD/St 10 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 21.12.1989 gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Schwandorf, den 21.12.1989



.....
Hans Kraus



**Zeichenerklärung
für die Festsetzungen:**

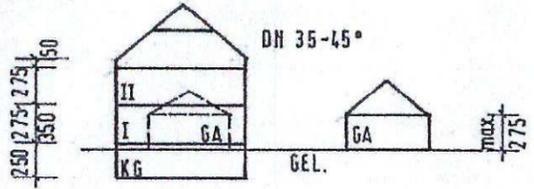
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Baugrenze
- I+D, II, II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GFZ** Geschosflächenzahl
- GRZ** Grundflächenzahl
- ==== Öffentliche Verkehrsfläche mit Gehsteigen
- [Hatched Box] Schematische Baukörperdarstellung mit Firstrichtung
- [Box with GA] Garage mit Satteldach
- [Box with ST] Stellplätze **SD** Satteldach
- 35-45° Dachneigung [Box with Tree] Kinderspielplatz
- [Circles] Vorgeschlagene Pflanzung von Bäumen

für die Hinweise:

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- [Hatched Box] Vorhandene Hauptgebäude
- [Hatched Box] Vorhandene Nebengebäude
- KG** Kellergeschoß **DN** Dachneigung

Regelquerschnitt M=1:500

WA, MI:



Behindertenwohnheim u. Erweiterung:

